

2021年12月2日

各 位

不動産投資信託証券発行者

ケネディクス・オフィス投資法人

代表者名 執行役員 桃井 洋聡
(コード番号 8972)

資産運用会社

ケネディクス不動産投資顧問株式会社

代表者名 代表取締役社長 田島 正彦

問合せ先

オフィス・リート本部 戦略企画責任者 桃井 洋聡

TEL: 03-5157-6010

土地収用に係る資産の一部譲渡に関するお知らせ (KDX 虎ノ門一丁目ビル)

ケネディクス・オフィス投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の資産運用会社であるケネディクス不動産投資顧問株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本日、下記のとおり資産の一部譲渡（以下「本譲渡」といいます。）を決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 本譲渡の概要

- | | |
|--------------------|--|
| (1) 物件名称 | : KDX 虎ノ門一丁目ビル（以下「本物件」といいます。） |
| (2) 譲渡資産（注1） | : 不動産（土地の一部、以下「本譲渡資産」といいます。） |
| (3) 譲渡価格（注2） | : 1,702 百万円 |
| (4) 想定帳簿価額（注3） | : 943 百万円 |
| (5) 譲渡価格と想定帳簿価額の差額 | : 759 百万円 |
| | : (3)-(4) (注4) |
| (6) 譲渡先 | : 東京都（利害関係人に該当しない先） |
| (7) 売買契約締結日 | : 2021年12月2日 |
| (8) 譲渡日 | : 2021年12月2日 |
| (9) 譲渡代金の使途 | : 手元資金 |
| (10) 決済方法 | : 本譲渡代金については、譲渡先である東京都による所有権移
転登記完了後に支払いを受けるものとします。 |

(注1) 本物件は信託受益権として保有していますが、本譲渡は信託受託者である三菱UFJ信託銀行株式会社が売主となり、本譲渡資産に限り現物不動産として譲渡します。

(注2) 本譲渡代金のほかに、本譲渡資産上の一部付帯工作物の移転にかかる物件移転補償金として24百万円の支払いを受ける予定であり、工作物撤去工事費等に充当します（金額については単位未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。）。

(注3) 第33期末(2021年10月31日)時点における本物件の土地帳簿価格を、本譲渡に係る土地面積で按分算出した金額です。

(注4) 譲渡価格と想定帳簿価額との差額として算出された参考数値であり、売却損益とは異なります。

2. 本譲渡の理由

本物件の東側前面道路は、以前より「東京都市計画道路幹線街路放射第 21 号線整備事業」の事業対象地となっており、2019 年 3 月 20 日にて国土交通省により都市計画事業として認可されました。この度、当該事業対象地の取得を企図する東京都と本投資法人の間で、土地収用に係る協議が調い、譲渡対象地が本物件の建物にかかる土地部分ではなく、賃貸事業への影響も無いことから、本譲渡を決定しました。

3. 譲渡資産の概要

特定資産の種類	不動産（土地）
所在地（住居表示）	東京都港区虎ノ門一丁目 10 番 5 号
地目	宅地
面積	敷地面積 1,564.12 m ² のうち 114.30 m ²
所有形態	所有権
譲渡価格	1,702 百万円
鑑定評価額（注）	1,350 百万円

（注）一般財団法人日本不動産研究所による 2021 年 11 月 15 日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。

4. 譲渡先の概要

譲渡先	東京都
本投資法人・本資産運用会社と譲渡先との関係	本投資法人・本資産運用会社と譲渡先の間には、記載すべき資本関係、人的関係、取引関係はありません。また、譲渡先は投資信託及び投資法人に関する法律上の利害関係人等及び本資産運用会社のオフィス・リート本部利害関係取引規程に定める利害関係者に該当しません。

5. 媒介業務の委託

本譲渡に係る該当事項はありません。

6. 本譲渡による影響

(1) 本物件の鑑定評価

本譲渡資産は本物件土地の一部であり、建物が建つ土地部分には当たらないため、本譲渡による賃貸収入への影響は無く、公租公課の支払い額は減少することから、本譲渡後の本物件鑑定評価額は上昇しています。

	価格時点	鑑定評価額
本譲渡前	2021 年 10 月 31 日	23,300 百万円
本譲渡後	2021 年 11 月 15 日	23,500 百万円

（注）上記は、一般財団法人日本不動産研究所による KDX 虎ノ門一丁目ビルの土地及び建物全体に係る譲渡前後の鑑定評価額です。

(2) 収益性及び遵法性について

本譲渡による、賃貸事業への影響は無く、業績への影響もありません。

なお、本譲渡に伴う土地面積の減少により、本物件は容積率超過となり、既存不適格の建築物となる見込みです。そのため、将来の増改築等の際、現在の建物と同一規模の建物が建築できない可能性や売却する際に影響を受ける可能性があります。

7. 利害関係人等との取引

本譲渡に関連し、利害関係人等との取引は発生しません。

8. 譲渡の日程

本譲渡決定日、売買契約締結日、譲渡日	2021年12月2日
決済日	譲渡先による所有権移転登記完了後

9. 運用状況の見通し

本譲渡日は2022年4月期（2021年11月1日～2022年4月30日）中であり、本譲渡による2021年10月期（2021年5月1日～2021年10月31日）の運用状況への影響はなく、予想の修正はありません。

なお、本譲渡により売却益が発生する見込みですが、その売却益の取扱いも含めた2022年4月期の運用状況の予想については、2021年10月期の決算発表時に開示する予定です。

10. 鑑定評価書の概要

鑑定評価書の概要物件名称	KDX 虎ノ門一丁目ビル（注1）
--------------	------------------

鑑定評価額	1,350,000,000円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2021年11月15日

一体地の地積	1,564.12㎡
構造・階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付11階建
用途	事務所・店舗・駐車場
延床面積	11,212.05㎡
項 目	内 容
①：建物等の投資額（注2）	3,810,000,000円 (340,000円/㎡)
②：建物及びその敷地の収益価格	23,700,000,000円
③：②の現在価値（②×複利現価率（注3））	22,064,700,000円
④：建物等の投資額の現在価値（①×複利現価率（注4））	3,591,687,000円
⑤：一体地の収益還元法による収益価格（③－④）	18,500,000,000円 (11,800,000円/㎡)
⑥：評価数量	114.30㎡
⑦：収益還元法による収益価格（⑤単価×⑥）	1,350,000,000円

（注1） 本物件のうち、本譲渡の対象地に係る鑑定評価額を記載しています。

（注2） 建物再調達原価は310,000円/㎡で査定しています。

（注3） 想定建物が竣工・稼働するまでの期間を23ヵ月とし、割引率3.8%に対応する複利現価率は0.9310です。

（注4） 建物等の投資額の平均支出時期を19ヵ月目と想定し、割引率3.8%に対応する複利現価率は0.9427です。

以上

<添付資料>

- ・参考資料 本譲渡後のポートフォリオ一覧表

* 本投資法人のウェブサイト：<https://www.kdo-reit.com/>

本譲渡後のポートフォリオ一覧表

(2021年12月2日時点)

用途	地域	物件名称	所在地	取得(予定)価格 (百万円)(注1)	比率(注1)	取得(予定)日(注2)
オフィスビル (中規模)	都心5区	KDX浜松町プレイス	東京都港区	20,700	4.7%	2018年7月2日
		KDX新橋駅前ビル	東京都港区	16,300	3.7%	2020年6月30日
		KDX虎ノ門一丁目ビル	東京都港区	14,616	3.3%	2016年3月30日
		KDX晴海ビル	東京都中央区	10,250	2.3%	2008年6月30日
		KDX西新橋ビル	東京都港区	8,400	1.9%	2017年2月1日
		飛栄九段北ビル	東京都千代田区	7,600	1.7%	2008年2月1日
		KDX新宿ビル	東京都新宿区	6,800	1.5%	2010年2月18日
		KDX御茶ノ水ビル	東京都千代田区	6,400	1.4%	2007年4月2日
		KDX芝大門ビル	東京都港区	6,090	1.3%	2007年3月1日
		KDX麴町ビル	東京都千代田区	5,950	1.3%	2005年11月1日
		KDX日本橋313ビル	東京都中央区	5,940	1.3%	2005年8月1日
		KDX高輪台ビル	東京都港区	5,250	1.1%	2013年11月19日
		KDX飯田橋ビル	東京都新宿区	4,670	1.0%	2011年7月22日
		KDX恵比寿ビル	東京都渋谷区	4,640	1.0%	2006年5月1日
		東茅場町有楽ビル	東京都中央区	4,450	1.0%	2005年8月1日
		KDX飯田橋スクエア	東京都新宿区	4,350	0.9%	2014年1月10日
		KDX銀座一丁目ビル	東京都中央区	4,300	0.9%	2010年11月12日
		KDX浜松町センタービル	東京都港区	3,950	0.8%	2015年9月1日
		KDX新日本橋駅前ビル	東京都中央区	3,829	0.8%	2016年8月2日
		KDX新橋ビル(注2)	東京都港区	3,728	0.8%	2006年5月1日
		KDX八丁堀ビル	東京都中央区	3,680	0.8%	2005年8月1日
		KDX銀座イーストビル	東京都中央区	3,600	0.8%	2015年3月13日
		KDX渋谷南平台ビル	東京都渋谷区	3,500	0.7%	2017年8月10日
		KDX浜松町ビル	東京都港区	3,460	0.7%	2006年5月1日
		KDX神田駅前ビル	東京都千代田区	3,300	0.7%	2020年2月7日
		KDX三田ビル	東京都港区	3,180	0.7%	2013年11月18日
		KDX東新宿ビル	東京都新宿区	2,950	0.6%	2006年9月1日
		KDX茅場町ビル	東京都中央区	2,780	0.6%	2006年5月1日
		KDX神保町ビル	東京都千代田区	2,760	0.6%	2008年3月31日
		KDX箱崎ビル	東京都中央区	2,710	0.6%	2011年7月22日
		KDX秋葉原ビル	東京都千代田区	2,600	0.5%	2013年11月19日
		KDX代々木ビル	東京都渋谷区	2,479	0.5%	2005年9月30日
		原宿FFビル	東京都渋谷区	2,450	0.5%	2005年8月1日
		KDX鍛冶町ビル	東京都千代田区	2,350	0.5%	2006年7月3日
		KDX浜町中ノ橋ビル	東京都中央区	2,310	0.5%	2008年2月1日
		KDX新宿286ビル	東京都新宿区	2,300	0.5%	2007年6月1日
		KDX南青山ビル	東京都港区	2,270	0.5%	2005年8月1日
		日本橋堀留町ファースト	東京都中央区	2,200	0.5%	2013年8月19日
		新都心丸善ビル	東京都新宿区	2,110	0.4%	2008年2月29日
		KDX日本橋216ビル	東京都中央区	2,010	0.4%	2009年12月1日
KDX神田北口ビル	東京都千代田区	1,950	0.4%	2005年8月1日		
KDX新宿六丁目ビル	東京都新宿区	1,900	0.4%	2013年9月13日		
KDX岩本町ビル	東京都千代田区	1,864	0.4%	2008年5月1日		
KDX西新宿ビル	東京都新宿区	1,500	0.3%	2007年4月2日		

用途	地域	物件名称	所在地	取得(予定)価格 (百万円)(注1)	比率(注1)	取得(予定)日(注2)
オフィスビル (中規模)	東京経済圏 (都心5区を除く)	KDX武蔵小杉ビル	神奈川県川崎市	12,000	2.7%	2014年3月20日
		KDX横浜関内ビル	神奈川県横浜市	9,500	2.1%	2018年1月31日
		KDX横浜ビル	神奈川県横浜市	7,210	1.6%	2014年10月29日
		KDX府中ビル	東京都府中市	6,120	1.3%	2012年9月21日
		東伸24ビル	神奈川県横浜市	5,300	1.2%	2006年5月1日
		KDX東品川ビル	東京都品川区	4,590	1.0%	2011年7月22日
		KDX西五反田ビル	東京都品川区	4,200	0.9%	2006年12月1日
		KDX池袋ビル	東京都豊島区	3,900	0.8%	2013年11月18日
		KDX川崎駅前本町ビル	神奈川県川崎市	3,760	0.8%	2008年2月1日
		KDX高田馬場ビル	東京都豊島区	3,650	0.8%	2014年5月30日
		小石川TGビル	東京都文京区	3,080	0.7%	2009年11月18日
		KDX春日ビル	東京都文京区	2,800	0.6%	2012年9月21日
		KDX横浜西口ビル	神奈川県横浜市	2,750	0.6%	2014年12月2日
		KDX五反田ビル	東京都品川区	2,620	0.5%	2009年11月18日
		KDX中野坂上ビル	東京都中野区	2,533	0.5%	2005年8月1日
		KDX新横浜ビル	神奈川県横浜市	2,520	0.5%	2006年5月1日
		KDX船橋ビル	千葉県船橋市	2,252	0.5%	2006年3月1日
		BR五反田	東京都品川区	2,200	0.5%	2017年4月5日
		KDX大宮ビル	埼玉県さいたま市	2,020	0.4%	2013年3月26日
		KDX御徒町ビル	東京都台東区	2,000	0.4%	2007年3月1日
		KDX池袋ウエストビル	東京都豊島区	1,934	0.4%	2014年9月3日
		KDX中目黒ビル	東京都目黒区	1,880	0.4%	2012年9月21日
		KDX木場ビル	東京都江東区	1,580	0.3%	2006年6月20日
		KDX門前仲町ビル	東京都江東区	1,400	0.3%	2007年1月19日
	KDX立川駅前ビル	東京都立川市	1,267	0.2%	2011年12月26日	
	KDX八王子ビル	東京都八王子市	1,155	0.2%	2007年3月1日	
	地方経済圏	KDX名古屋栄ビル(注2)	愛知県名古屋市	7,550	1.7%	2008年4月25日
		KDX名古屋駅前ビル	愛知県名古屋市	7,327	1.6%	2011年12月26日
		KDX桜通ビル	愛知県名古屋市	5,900	1.3%	2015年1月9日
		KDX烏丸ビル	京都府京都市	5,400	1.2%	2007年6月1日
		KDX土佐堀ビル	大阪府大阪市	5,000	1.1%	2020年1月31日
		KDX博多南ビル	福岡県福岡市	4,900	1.1%	2008年2月1日
		KDX新大阪ビル	大阪府大阪市	4,550	1.0%	2015年9月1日
		KDX名古屋日銀前ビル	愛知県名古屋市	3,500	0.7%	2016年3月15日
		KDX小林道修町ビル	大阪府大阪市	2,870	0.6%	2010年12月1日
		KDX東梅田ビル	大阪府大阪市	2,770	0.6%	2012年3月28日
KDX宇都宮ビル		栃木県宇都宮市	2,350	0.5%	2014年5月30日	
KDX北浜ビル		大阪府大阪市	2,220	0.5%	2008年2月1日	
KDX南本町ビル		大阪府大阪市	2,200	0.5%	2014年12月2日	
KDX仙台ビル		宮城県仙台市	2,100	0.4%	2007年6月1日	
KDX札幌ビル		北海道札幌市	2,005	0.4%	2011年3月25日	
KDX札幌北口ビル		北海道札幌市	1,800	0.4%	2017年7月20日	
KDX広島ビル		広島県広島市	1,300	0.2%	2014年9月1日	
オフィスビル(中規模) 87物件 小計				368,391	83.8%	-

用途	地域	物件名称	所在地	取得(予定)価格 (百万円)(注1)	比率(注1)	取得(予定)日(注2)
オフィスビル (その他)	都心5区	銀座四丁目タワー	東京都中央区	9,800	2.2%	2013年8月19日
		アーク森ビル	東京都港区	4,169	0.9%	2016年12月1日
		ぺんてるビル(注3)	東京都中央区	3,350	0.7%	2015年3月26日
	東京経済圏 (都心5区を除く)	三菱重工横浜ビル	神奈川県横浜市	14,720	3.3%	2017年12月7日
		KDX調布ビル	東京都調布市	8,700	1.9%	2019年6月14日
		KDX豊洲グランスクエア	東京都江東区	8,666	1.9%	2014年5月30日
	地方経済圏	千里ライフサイエンスセンタービル	大阪府豊中市	13,000	2.9%	2014年10月15日
		ポルタス・センタービル	大阪府堺市	5,570	1.2%	2005年9月21日
オフィスビル(その他) 8物件 小計				67,975	15.4%	-
オフィスビル 95物件 合計				436,366	99.3%	全体PML値 3.3%
その他	都心5区	新宿6丁目ビル(底地)	東京都新宿区	2,880	0.6%	2014年4月18日
	その他 1物件 小計				2,880	0.6%
96物件 総計				439,246	100.0%	-
投資 有価証券	都心5区	合同会社KRF43 匿名組合出資持分	東京都新宿区	1,107	-	2014年3月28日
	投資有価証券 1件 合計				1,107	-

(注1) 取得(予定)価格は百万円未満を、比率は小数第2位以下を、それぞれ切り捨てて記載しています。

(注2) 追加取得などにより取得日が複数ある物件については、最初の取得日を記載しています。

(注3) 建物及びその敷地と底地を1物件として記載しています。